A

FUN FATT lwn. DATUK BANDAR KUALA LUMPUR

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
HAS ZANAH MEHAT HMR
HADHARIAH SYED ISMAIL HMR
SEE MEE CHUN HMR

B

[RAYUAN SIVIL NO: W-01(IM)(NCvC)-416-07-2021]
20 JULAI 2023

Abstrak – *(i) Seorang pentadbir pusaka si mati tidak mempunyai locus standi untuk membuat apa-apa tuntutan berkenaan tanah yang diambil secara sah melalui pelaksanaan pengambilan tanah. Membenarkan pelbagai tuduhan dibuat selepas prosiding pengambilan balik tanah selesai hanya merugikan dana awam kerana tujuan pengambilan balik tanah adalah untuk tujuan awam, seperti dalam kes ini, pengambilan tanah dibuat untuk pembinaan lebuh raya dan pembesaran jalan untuk kemudahan awam; dan (ii) Seorang plaintif terhalang daripada membawa tindakan luar daripada peruntukan undang-undang, seperti dalam kes ini, apabila plaintif membawa tindakan baharu dan berasingan untuk ganti rugi pencerobohan, tanpa membuat rayuan terhadap award ganti rugi, satu remedi yang diperuntukkan bawah ss. 37 dan 38 Akta Pengambilan Tanah 1960*

C

D

E

PROSEDUR SIVIL: *Pembatalan – Rayuan terhadap – Rayuan terhadap pembatalan tuntutan berasaskan kausa tindakan pencerobohan atas tanah – Sama ada pentadbir pusaka si mati mempunyai locus standi – Sama ada tanah telah diambil dengan sahnya oleh pelaksanaan pengambilan tanah – Sama ada tindakan pentadbir adalah dihalang oleh res judicata – Sama ada tuntutan satu penyalahgunaan proses mahkamah – Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, A. 18 k. 19(1)(a), (b), (d) – Akta Pengambilan Tanah 1960, ss. 37 & 38*

F

G

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pencerobohan – Tuntutan – Tuntutan berasaskan kausa tindakan pencerobohan atas tanah – Sama ada pentadbir pusaka si mati mempunyai locus standi – Sama ada tanah telah diambil dengan sahnya oleh pelaksanaan pengambilan tanah – Sama ada tindakan adalah dihalang oleh res judicata – Sama ada tuntutan satu penyalahgunaan proses mahkamah – Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, A. 18 k. 19(1)(a), (b), (d) – Akta Pengambilan Tanah 1960, ss. 37 & 38*

H

Ini adalah rayuan perayu/pentadbir pusaka si mati ('plaintif') terhadap keseluruhan keputusan Mahkamah Tinggi yang telah membenarkan permohonan defendan/responden ('defendan') bawah A. 18 k. 19(1)(a), (b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'). Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah berasaskan kausa tindakan pencerobohan atas tanah ('tanah tersebut') yang berdaftar atas nama plaintif sebagai pentadbir

I

pusaka si mati. Pencerobohan oleh defendan didakwa berlaku sejak 2008 sehingga 8 Oktober 2017 dan terhenti apabila selesai prosiding pengambilan tanah pada 9 Oktober 2017 dengan pemberian award dan penyerahan Borang H oleh Pentadbir Tanah kepada plaintif ('PPT 2017'). Fakta yang diakui oleh defendan dalam pembelaan adalah pada sekitar 2008, defendan telah memohon pada pihak Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian ('JKPTG') untuk pengambilan tanah bagi projek pembinaan persimpangan bertingkat Jalan Ampang/Jalan Jelatek Kuala Lumpur. JKPTG mengarahkan defendan menandakan sempadan kawasan pengambilan tanah yang dicadangkan berdasarkan s. 9(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT'). Defendan mengakui tanah tersebut (Lot 1009) tidak termasuk dalam pelan yang disediakan oleh juruukur yang dilantik untuk membuat pelan pengambilan tanah terhadap tanah yang hendak diambil balik dan jalan yang sedia ada. Pada 22 Mei 2008, Pentadbir Tanah memulakan prosiding pengambilan tanah ('PPT 2008') dengan mewartakan pelan pengambilan tanah yang dicadangkan dan tanah tersebut (Lot 1009) tidak termasuk dalam pelan yang diwartakan untuk PPT 2008. Kemudiannya, di sekitar tapak yang sama dalam PPT 2008, terdapat projek baharu iaitu Projek Lebuh Raya Setiawangsa-Lebuh Raya Pantai ('SPE') oleh Pihak Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd (Kesturi) ('Duke Fasa 3') sebagai syarikat konsesi yang mengendalikan SPE bagi pihak Kementerian Kerja Raya (Kerajaan Malaysia) dan memohon kebenaran defendan untuk memasuki tapak tanah berdasarkan pelan dalam PPT 2008. Defendan telah memberi kebenaran kepada Duke Fasa 3 pada 24 Ogos 2016 dan 3 November 2016 berdasarkan pelan PPT 2008 tersebut. Selepas mendapat kebenaran defendan, Duke Fasa 3 memasuki tanah tersebut dan membina tiang-tiang lebuh raya di atas tanah tersebut (Lot 1009). Pihak Duke Fasa 3 kemudian mendapati bahawa tanah tersebut masih belum ada pengambilan secara sah oleh Kerajaan Malaysia. Atas permohonan Duke Fasa 3, Kerajaan Malaysia melalui Kementerian Kerjaraya memohon kepada JKPTG untuk pengambilan tanah tersebut untuk tujuan SPE. Warta Kerajaan No. 8008 bertarikh 27 April 2017 dibuat bawah s. 8 APT untuk pemberitahuan pengambilan tanah tersebut ('PPT 2017'). Pada 7 Ogos 2017, Pentadbir Tanah memulakan PPT 2017 dengan mengeluarkan notis siasatan melalui Borang E bawah s. 10 APT kepada semua orang berkepentingan. Pada tarikh yang sama juga, notis melalui Borang F bawah s. 11 APT dikeluarkan atas nama Pong Kam Lim (pentadbir pusaka si mati terdahulu) dan diakui terima oleh plaintif. Semasa prosiding pengambilan tanah di hadapan Pentadbir Tanah, plaintif telah memasukkan laporan penilaian oleh jurunilai yang dilantik oleh plaintif dan menuntut kerugian untuk tempoh dua tahun sebelum tarikh warta bawah s. 8 APT. Pada 9 Oktober 2017, milikan tanah tersebut diambil oleh Pentadbir Tanah melalui penyampaian pemberitahuan pemberian dan tawaran pampasan berjumlah RM10,171,885.50 melalui Borang H bawah s. 14 APT. Berkaitan dengan award pengambilan tanah yang ditawarkan, plaintif telah

menerimanya dan tidak membuat rayuan bawah peruntukan APT. Duke Fasa 3 kemudiannya, melalui Kerajaan Malaysia memohon pada JKPTG untuk membatalkan pengambilan tanah tersebut. Pembatalan tersebut diwartakan melalui Warta bertarikh 14 Januari 2019. Manakala plaintif pula tidak menerima apa-apa jumlah pampasan yang diawardkan selepas tiga bulan Borang H dikeluarkan. Plaintif kemudiannya memfailkan semakan kehakiman ('JR 95') terhadap Kerajaan Malaysia dan Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan untuk perintah *certiorari* dan *mandamus* untuk mahkamah membatalkan keputusan pembatalan pengambilan tanah dan award yang diwartakan pada 14 Januari 2019 bawah s. 35 APT dan supaya pengambilan tanah tersebut dimuktamadkan dengan Borang K dikeluarkan bawah s. 22 APT dan award Pentadbir Tanah serta faedah dibayar kepada plaintif. Mahkamah membenarkan permohonan plaintif dalam JR 95 dan mengekalkan pengambilan balik tanah tersebut, dan award pampasan kemudian dibayar kepada plaintif. Plaintif seterusnya memfailkan tindakan yang dirayukan ini terhadap defendan sahaja atas kausa tindakan pencerobohan pada 6 Oktober 2020. Plaintif memplidkan bahawa semasa plaintif berkunjung ke tanah tersebut pada 9 Oktober 2017, plaintif mendapati defendan telah membina jalan di atas tanah tersebut yang dikenali sebagai Jalan Desa Pandan dan satu jalan pejalan kaki tanpa apa-apa persetujuan daripada plaintif. Plaintif mendakwa berlaku pencerobohan oleh defendan sejak 2008 sehinggalah terhenti pada 9 Oktober 2017 apabila tanah tersebut diambil milik oleh Pentadbir Tanah dengan pengeluaran Borang H. Plaintif menuntut deklarasi bahawa defendan telah menceroboh tanah tersebut dan adalah pengguna tanah tersebut yang tidak sah secara berterusan antara tempoh 13 Februari 2008 sehingga 8 Oktober 2017 (sehari sebelum penyerahan Borang H) dan untuk siasatan taksiran ganti rugi yang dialami sepanjang pencerobohan. Secara khususnya, pernyataan tuntutan plaintif memplidkan bahawa harta pusaka si mati dinafikan daripada pendapatan keuntungan sewa atau bayaran lesen sekurang-kurangnya dari 13 Februari 2008 sehingga 8 Oktober 2017. Hakim Mahkamah Tinggi membatalkan tuntutan plaintif. Oleh itu, rayuan ini. Isu-isu yang timbul adalah (i) sama ada plaintif tiada *locus standi*, oleh itu tuntutan plaintif boleh dibatalkan bawah A. 18 k. 19(1)(a); dan (ii) sama ada tindakan plaintif dihalang oleh *res judicata*.

Diputuskan (menolak rayuan)

Oleh Has Zanah Mehat HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Pembatalan tindakan bawah k. 19(1)(a) hanyalah berdasarkan pertimbangan pliding semata-mata tanpa apa-apa keterangan dalam afidavit. Perayu membawa tindakan atas kapasiti perayu sebagai pentadbir pusaka si mati yang dilantik mahkamah dan menurut perintah mahkamah tanah tersebut didaftar atas nama plaintif sebagai pentadbir pusaka si mati. Plaintif telah memfailkan tindakan dalam kes yang dirayukan ini pada 6 Oktober 2020. Plaintif mengakui dalam pliding

bahawa pada 9 Oktober 2017, tanah tersebut diambil secara sah menurut pelaksanaan pengambilan tanah. Oleh itu, pada tarikh tuntutan yang difailkan pada 6 Oktober 2020 (selepas tiga tahun pengambilan tanah selesai) tanah tersebut tidak lagi menjadi pusaka si mati dan plaintif tidak lagi menjadi pentadbir pusaka si mati kerana tanah tersebut dengan pengakuan plaintif sendiri telah diambil dengan sahnya oleh pelaksanaan pengambilan tanah yang diakui plaintif berlaku pada 9 Oktober 2017. Oleh itu, plaintif tidak lagi mempunyai *locus standi* membawa tindakan kerana dia bukan lagi pemilik tanah atas kapasiti sebagai pentadbir pusaka si mati. Ini menjadikan tuntutan remeh, mengaibkan atau menyusahkan dan adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah bawah perenggan (b) dan (d) k. 19. (perenggan 32-43)

(2) Pentadbir Tanah telah menimbangkan keseluruhan penilaian ini dan telah mengambil kira jumlah ganti rugi termasuk pendudukan awal oleh pihak berkuasa yang mengambil balik ('acquiring authority'). Bawah APT, hanya satu pihak yang menjadi 'acquiring authority' iaitu Pihak Berkuasa Negeri melalui Pentadbir Tanah. Keterangan bahawa kerugian lain boleh diambil kira oleh Pentadbir Tanah tertakluk pada peruntukan APT, dalam kes ini disokong oleh notis bawah Borang F yang telah dihantar dan telah diterima oleh plaintif pada 14 Ogos 2017. Perenggan (a) dalam Borang F iaitu 'nilaian-nilaian berasingan bagi tanah itu' adalah luas merangkumi tuntutan ganti rugi atas kehilangan sewa kerana pencerobohan atau pendudukan awal oleh pihak berkuasa yang mengambil balik. Tujuan maklumat perlu diberikan oleh pemilik tanah atau orang berkepentingan dalam Borang F adalah agar semua maklumat diperolehi semasa prosiding pengambilan tanah dan boleh dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah semasa penilaian dibuat. Membenarkan pelbagai tuduhan dibuat selepas prosiding pengambilan balik tanah selesai hanya merugikan dana awam kerana tujuan pengambilan balik tanah adalah untuk tujuan awam seperti dalam kes ini iaitu untuk pembinaan lebuh raya dan pembesaran jalan demi kemudahan awam. (perenggan 48)

(3) Berdasarkan laporan penilaian plaintif dan permintaan maklumat dalam Borang F, isu ganti rugi pencerobohan atau kemasukan awal telah berada di hadapan Pentadbir Tanah dan boleh dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah sekiranya 'nilai berasingan bagi tanah itu …' diberikan. Dalam kes ini, plaintif tidak memberi apa-apa maklumat walaupun telah menerima Borang F tersebut. Tindakan baharu dan berasingan untuk ganti rugi pencerobohan tanpa membuat rayuan terhadap award ganti rugi seperti mana remedi yang diperuntukkan bawah ss. 37 dan 38 APT, plaintif terhalang untuk membawa tindakan luar daripada peruntukan undang-undang tersebut. (perenggan 49 & 50)

(4) Plaintif telah dimaklumkan mengenai award daripada Pentadbir Tanah dan tidak membantah seperti mana yang diperuntukkan bawah s. 38, iaitu Borang N hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh enam minggu dari tarikh award diberi. Plaintif gagal menggunakan prosedur tersebut. Oleh itu, remedi yang dipohon dalam tindakan ini tidak terbuka padanya, jelas salah tanggapan dan mahkamah tiada bidang kuasa melayan tindakan ini. Tuntutan responden jelas tidak boleh dikekalkan, remeh dan menyalahgunakan proses mahkamah. Plaintif juga terhalang oleh prinsip *res judicata*. Oleh itu, tindakan plaintif yang membawa tuntutan yang dirayukan ini adalah wajar dibatalkan. Hakim Mahkamah Tinggi tidak melakukan kesalahan yang nyata dalam membenarkan permohonan untuk membatalkan tuntutan plaintif. (perenggan 51, 52 & 59)

English *Headnotes*

This was the appeal by the appellant/administrator of the estate of the deceased ('plaintiff') against the entire decision of the High Court allowing the defendant/respondent's application ('defendant') under O. 18 r. 19(1)(a), (b) and (d) of the Rules of Court 2012 ('ROC'). The plaintiff's claim against the defendant was based on the cause of action for trespass on the land ('land') registered in the plaintiff's as the administrator of the deceased's estate. The defendant's trespass was alleged to have occurred from 2008 until 8 October 2017 and ceased upon completion of the land acquisition proceedings on 9 October 2017 with the grant and submission of Form H by the Land Administrator to the plaintiff ('PPT 2017'). It was admitted by the defendant in his defence that around 2008, the defendant applied to the Department of the Director General of Lands and Mines ('DGLM') for the acquisition of the land for the construction of the Jalan Ampang/Jalan Jelatek Kuala Lumpur elevated intersection project. DGLM instructed the defendant to mark the boundaries of the proposed land acquisition area based on s. 9(1) of the Land Acquisition Act 1960 ('LAA'). The defendant acknowledged that the land (Lot 1009) was not included in the plan provided by the surveyor appointed to make a land acquisition plan for the land and the existing roads sought to be acquired. On 22 May 2008, the Land Administrator initiated the land acquisition proceedings ('PPT 2008') by gazetting the proposed land acquisition plan and the said land (Lot 1009) was not included in the plan published for PPT 2008. Then, around the same site in PPT 2008, there was a new project – the Coastal Highway Project ('SPE') by the North-East Highway Consortium (KL) Sdn Bhd (Kesturi) ('Duke Phase 3') as a concession company that operated the SPE on behalf of the Ministry of Works ('Government of Malaysia') and had applied for the defendant's permission to enter the land site based on the plan in PPT 2008. The defendant granted permission to Duke Phase 3 on 24 August 2016 and 3 November 2016 based on the 2008 PPT plan. After obtaining the defendant's permission, Duke Phase 3 entered the land and

built the highways on the land (Lot 1009). Duke Phase 3 later found out that the land had not been legally acquired by the Government of Malaysia. At the request of Duke Phase 3, the Government of Malaysia, through the Ministry of Works, applied to the DGLM for the acquisition of the land for SPE purposes. Government Gazette No. 8008 dated 27 April 2017 was made under s. 8 of the LAA for notification of such land acquisition ('PPT 2017'). On 7 August 2017, the Land Administrator commenced PPT 2017 by issuing an investigation notice through Form E under s. 10 of the LAA to all stakeholders. On the same date, the notice *via* Form F under s. 11 of the LAA was issued on behalf of Pong Kam Lim (the previous deceased's administrator) and was received and acknowledged by the plaintiff. During the land acquisition proceedings before the Land Administrator, the plaintiff submitted a valuation report by the appraiser appointed by the plaintiff and demanded losses for two years prior to the date of the gazette under s. 8 of the LAA. On 9 October 2017, the ownership of the land was taken over by the Land Administrator by submitting a grant notice and compensation offer amounting to RM10,171,885.50 through Form H under s. 14 of the LAA. In connection with the award offered for the acquisition of the land, the plaintiff accepted it and did not appeal under the provisions of the LAA. Duke Phase 3 then through the Government of Malaysia applied to the DGLM to revoke the acquisition of the land. The revocation was published in the *Gazette* dated 14 January 2019. Meanwhile, the plaintiff did not receive any amount of compensation that was awarded, three months after the issuance of Form H. The plaintiff then filed a judicial review ('JR 95') against the Government of Malaysia and the Federal Territory Land Administrator for a *certiorari* and *mandamus* order for the court to rescind the decision to revoke the land and award acquisition on 14 January 2019 under s. 35 of the LAA of the and for the acquisition of the land to be finalised with Form K issued under s. 22 of the LAA and an award by the Land Administrator and interests paid to the plaintiff. The court granted the plaintiff's application in JR 95 and maintained the acquisition of the land, and the compensation award was subsequently paid to the plaintiff. The plaintiff filed this action against the defendant only on the basis of the cause of action of trespass on 6 October 2020. The plaintiff alleged that when the plaintiff visited the said land on 9 October 2017, the plaintiff found that the defendant had built a road on the land known as Pandan Village Road along with a pedestrian walkway without the consent of the plaintiff. The plaintiff alleged that there had been trespass by the defendant since 2008 until it ceased on 9 October 2017 when the land was acquired by the Land Administrator with the issuance of Form H. The plaintiff sought a declaration that the defendant had encroached onto the land and was an illegal user of the land between 13 February 2008 and 8 October 2017 (the day before the submission of Form H) and for the investigation of the estimated damages suffered during the trespass. In particular, the plaintiff's statement of claim alleged that the

A B C D E F G H I

A estate of the deceased was denied rent or license fees from 13 February 2008 until 8 October 2017. The High Court Judge dismissed the plaintiff's claim. Hence, this appeal. The issues that arose were (i) whether the plaintiff had no *locus standi*, so the plaintiff's claim could be revoked under O. 18 r. 19(1)(a); and (ii) whether the plaintiff's action was barred by *res judicata*.

B **Held (dismissing appeal)**
Per Has Zanah Mehat JCA delivering the judgment of the court:

(1) Striking out of an action under r. 19(1)(a) is based solely on the consideration of the pleadings without any affidavit evidence. The appellant brought the action in his capacity as the deceased's
C administrator who had been appointed by the court and according to the court's order the land was registered in the name of the plaintiff as the administrator of the deceased's estate. The plaintiff filed an action in this appeal on 6 October 2020. The plaintiff admitted in the pleadings that on 9 October 2017, the land was legally acquired pursuant to the
D exercise of land acquisition. Therefore, on the date of the claim filed on 6 October 2020 (after three years of the completion of the land acquisition) the land was no longer part of the estate of the deceased and the plaintiff was no longer the administrator of the estate of the deceased because the land, by the plaintiff's own admission, had been legally
E acquired by the execution of the acquisition of the land which had been acknowledged by the plaintiff as having taken place on 9 October 2017. Therefore, the plaintiff no longer had the *locus standi* to bring the action because he was no longer the owner of the land in his capacity as the administrator of the estate of the deceased. This rendered the claim
F scandalous, frivolous or vexatious and was an abuse of the court process under paras. (b) and (d) of r. 19.

(2) The Land Administrator had taken into consideration this entire assessment and had taken into account the amount of damages including the initial occupation by the acquiring authority. Under the LAA, only
G one party becomes 'acquiring authority' which is the State Authority through the Land Administrator. The evidence that other losses may be accounted for by the Land Administrator is subject to the provisions of the LAA, in this case supported by a notice under Form F that was submitted and received by the plaintiff on 14 August 2017. Paragraph
H (a) in Form F which is 'separate ratings for the land' ... is broad to include claims for damages for loss of rent due to the trespass or early occupation of acquiring authority. The purpose of the information to be provided by the landowner or stakeholder in Form F is for all the information to be obtained during the land acquisition process and may
I be considered by the Land Administrator during the assessment. Allowing various allegations to be made after the land acquisition

proceedings is completed would only be detrimental to public funds as the purpose of the land acquisition is for public purposes, as in this case, which was a highway construction and road expansion for public facilities.

(3) Based on the plaintiff's evaluation report and the request for information in Form F, the issue of compensation for trespass or early entry had been dealt with before the Land Administrator and could be considered by the Land Administrator if 'the separate value of the land is ... given'. In this case, the plaintiff did not provide any information despite receiving the Form F. New and separate actions for damages for trespass without appealing against the award of compensation as provided by the relief under ss. 37 and 38 of the LAA, the plaintiff was barred from taking action outside the provisions of the law.

(4) The plaintiff had been informed of the award from the Land Administrator and did not make any objection as provided under s. 38, where Form N must be submitted to the Land Administrator within six weeks from the date of grant. The plaintiff had failed to exhaust the procedure. Therefore, the remedy sought in this action was not open to him, was clearly misconstrued and the court had no jurisdiction to hear this action. The respondent's claim clearly could not be maintained, and was trivial and an abuse of court proceedings. The plaintiffs were also hindered by the principle of *res judicata*. Therefore, the plaintiff's actions leading to this appeal ought to be quashed. The High Court Judge clearly did not err in allowing the application to dismiss the plaintiff's claim.

Kes-kes yang dirujuk:

Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v. United Malayan Banking Corporation Bhd [1993] 4 CLJ 7 SC ***(refd)***

Eco Majestic Sdn Bhd v. Setia Ecohill 2 Sdn Bhd [2018] 1 LNS 431 HC ***(refd)***

Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd v. Liew Choong Kin [2018] 6 CLJ 217 CA ***(refd)***

Land Executive Committee Of Federal Territory v. Syarikat Harper Gilfillan Bhd [1980] 1 LNS 150 FC ***(refd)***

New Straits Times (Malaysia) Bhd v. Kumpulan Kertas Niaga Sdn Bhd & Anor [1985] 1 LNS 1 FC ***(refd)***

Ng Chee Keong & Ors v. Lembaga Letrik Negara & Anor [1991] 1 CLJ 567; [1991] 3 CLJ (Rep) 323 HC ***(refd)***

Orchard Circle Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Ors [2021] 1 CLJ 1 FC ***(refd)***

Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd lwn. Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor [2016] 3 CLJ 1 FC ***(refd)***

Tan Yoke Kwee & Ors v. Sistem Lingkaran Lebuhraya Sdn Bhd & Ors [2010] 2 CLJ 653 HC ***(refd)***

A **Perundangan yang dirujuk:**
Public Authorities Protection Act 1948, s. 2
Evidence Act 1950, s. 58
Land Acquisition Act 1960, ss. 8, 9(1)(a), 10, 11, 14, 22, 23, 35, 37, 38
National Land Code, s. 384
Rules of Court 2012, O. 18 r. 19(1)(a), (b), (d), (2)

B *Bagi pihak plaintif/perayu - Raj Shankar & Tina Ann Francis; T/n Mathews Hun Lachimanan*
Bagi pihak defendan/responden - Nooron Aini Zakaria; T/n Azaine & Fakhrul

[Nota Pengarang: Untuk kes Mahkamah Tinggi, sila lihat Fun Fatt v. Datuk Bandar Kuala Lumpur [2021] 1 LNS 1703 (disahkan).]

C *Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin*

PENGHAKIMAN

Has Zanah Mehat HMR:

D **Pendahuluan**

[1] Ini adalah merupakan rayuan perayu/pentadbir pusaka si mati Lo Pang @ Fun Lim ("plaintif") terhadap keseluruhan keputusan Mahkamah Tinggi pada 21 Jun 2021 yang telah membenarkan permohonan defendan/
E responden ("defendan") di bawah A. 18 k. 19(1)(a), (b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 (KKM) terhadap writ saman terpinda bertarikh 10 Disember 2020 dan pernyataan tuntutan terpinda bertarikh 7 Disember 2020 dengan kos.

[2] Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah berasaskan kausa tindakan
F pencerobohan ke atas tanah Geran Mukim 104 Lot 1009, Mukim Ampang, Daerah Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan yang luasnya 0.189 hektar (1,890 meter persegi) ("tanah tersebut") yang berdaftar di atas nama plaintif sebagai pentadbir pusaka si mati. Pencerobohan oleh defendan didakwa berlaku sejak 2008 sehinggalah 8 Oktober 2017 dan terhenti apabila selesai
G prosiding pengambilan tanah pada 9 Oktober 2017 dengan pemberian award dan penyerahan Borang H oleh Pentadbir Tanah kepada plaintif ("PPT 2017").

[3] Kami sebulat suara telah menolak rayuan dan mengesahkan keputusan Mahkamah Tinggi dalam membenarkan permohonan pembatalan.

H **[4]** Di bawah adalah alasan kami.

Alasan Permohonan Pembatalan Di Bawah A. 18 k. 19(1)(a), (b) Dan (d) KKM

[5] Berdasarkan permohonan yang difailkan, alasan permohonan defendan
I adalah:

(i) plaintif tidak mempunyai *locus standi* kerana semasa tuntutan difailkan, endorsan perayu sebagai pentadbir pusaka si mati berdasarkan perintah mahkamah bertarikh 28 Julai 2017 tidak lagi berkuat kuasa berdasarkan carian persendirian hak milik mengikut s. 384 Kanun Tanah Negara (KTN);

(ii) plaintif telah memperoleh pampasan daripada Kerajaan Malaysia di mana telah mengambil kira pendudukan defendan dan Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd (Kesturi) ("Duke Fasa 3"), seperti keputusan prosiding semakan kehakiman WA-25-95-2019 (JR 95);

(iii) tindakan plaintif telah dihalang (estopped) oleh doktrin *res judicata*.

[6] Dalam hujahan, defendan juga membangkitkan bahawa tindakan adalah terhalang oleh had masa berdasarkan Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 ("PAPA").

Latar Belakang Fakta

[7] Plaintif telah dilantik sebagai pentadbir pusaka si mati melalui perintah mahkamah bertarikh 18 Julai 2017 menggantikan pentadbir pusaka terdahulu.

[8] Fakta yang diakui oleh defendan dalam pembelaan, pada sekitar 2008, defendan telah memohon kepada pihak Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian ("JKPTG") untuk pengambilan tanah bagi projek pembinaan persimpangan bertingkat Jalan Ampang/Jalan Jelatek Kuala Lumpur. JKPTG mengarahkan defendan menandakan sempadan kawasan pengambilan tanah yang dicadangkan berdasarkan s. 9(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960 ("APT"). Untuk maksud tersebut, Juruukur Budiman telah dilantik oleh defendan untuk membuat pelan pengambilan tanah terhadap tanah yang hendak diambil balik dan jalan yang sedia ada. Defendan mengakui tanah tersebut (Lot 1009) tidak termasuk dalam pelan yang disediakan oleh Juruukur Budiman.

[9] Pada 22 Mei 2008, Pentadbir Tanah telah memulakan prosiding pengambilan tanah ("PPT 2008") dengan mewartakan pelan pengambilan tanah yang dicadangkan dan tanah tersebut (Lot 1009) tidak termasuk di dalam pelan yang diwartakan untuk PPT 2008.

[10] Selepas PPT 2008 selesai, melalui surat bertarikh 20 Ogos 2014, defendan telah mengarahkan Tetuan Sri Tinggi Sdn Bhd memulakan kerja-kerja membina persimpangan bertingkat di Jalan Ampang/Jalan Jelatek Kuala Lumpur dengan mengarahkan Tetuan Sri Tinggi Sdn Bhd untuk memulakan pelebaran Jalan Desa Pandan pada 15 September 2014.

[11] Kemudiannya, di sekitar tapak yang sama dalam PPT 2008, terdapat projek baru iaitu Projek Lebuh Raya Setiawangsa-Lebuh Raya Pantai ("SPE") oleh Pihak Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd (Kesturi) ("Duke Fasa 3") sebagai syarikat konsesi yang mengendalikan SPE bagi pihak Kementerian Kerja Raya (Kerajaan Malaysia) telah memohon kebenaran defendan untuk memasuki tapak tanah berdasarkan pelan dalam PPT 2008. Defendan telah memberi kebenaran kepada Duke Fasa 3 pada 24 Ogos 2016 dan 3 November 2016 berdasarkan pelan PPT 2008 tersebut. Selepas mendapat kebenaran defendan, Duke Fasa 3 telah memasuki tanah tersebut dan telah membina tiang-tiang lebuh raya di atas tanah tersebut (Lot 1009). Pihak Duke Fasa 3 kemudian mendapati bahawa tanah tersebut masih belum ada pengambilan secara sah oleh Kerajaan Malaysia.

[12] Atas permohonan Duke Fasa 3, Kerajaan Malaysia melalui Kementerian Kerja Raya telah memohon kepada JKPTG untuk pengambilan tanah tersebut untuk tujuan SPE melalui surat bertarikh 16 November 2016. Warta Kerajaan No. 8008 bertarikh 27 April 2017 telah dibuat di bawah s. 8 APT untuk pemberitahuan pengambilan tanah tersebut ("PPT 2017").

[13] Pada 7 Ogos 2017, Pentadbir Tanah telah memulakan PPT 2017 dengan mengeluarkan notis siasatan melalui Borang E di bawah s. 10 APT kepada semua orang berkepentingan. Pada tarikh yang sama juga (7 Ogos 2017), notis melalui Borang F di bawah s. 11 APT dikeluarkan atas nama Pong Kam Lim (pentadbir pusaka si mati terdahulu) dan diakui terima oleh plaintif pada 14 Ogos 2017.

[14] Semasa prosiding pengambilan tanah di hadapan Pentadbir Tanah, plaintif telah memasukkan laporan penilaian oleh jurunilai yang dilantik oleh plaintif iaitu Azmi & Co. Perenggan 14.3 laporan penilaian telah menuntut kerugian untuk tempoh dua tahun sebelum tarikh Warta di bawah s. 8 APT.

[15] Semasa PPT 2017, plaintif hadir dan juga telah diwakili oleh peguam iaitu Cik Umadevi dari Tetuan Govindasamy & Pek.

[16] Pada 9 Oktober 2017, pemilikan tanah tersebut telah diambil oleh Pentadbir Tanah melalui penyampaian pemberitahuan pemberian dan tawaran pampasan berjumlah RM10,171,885.50 melalui Borang H di bawah s. 14 APT.

[17] Berkaitan dengan award pengambilan tanah yang ditawarkan, plaintif telah menerimanya dan tidak membuat rayuan di bawah peruntukan APT.

[18] Duke Fasa 3 kemudiannya melalui Kerjaaan Malaysia telah memohon kepada JKPTG untuk membatalkan pengambilan tanah tersebut. Pembatalan tersebut telah diwartakan melalui Warta bertarikh 14 Januari 2019.

[19] Manakala plaintif pula tidak menerima apa-apa jumlah pampasan yang telah diawardkan selepas tiga bulan Borang H dikeluarkan. Berakibat dari itu plaintif telah memfailkan tindakan terhadap KPTG, Duke Fasa 3, Lembaga

Lebuh Raya Malaysia, defendan, Kementerian Kerja Raya dan Kerajaan Malaysia melalui Saman Pemula WA-24NCVC-436-03-2018 (SP 436) untuk keenam-enam responden dalam SP 436 mengeluarkan dan menyerahkan Borang K kepada pemohon (plaintif dalam kes di sini) dan membayar pampasan yang telah diawardkan terdahulu kepada plaintif oleh Pentadbir Tanah melalui Borang H. Dalam SP 436, plaintif juga menuntut di perenggan 5 saman pemula, ganti rugi terhadap kerugian yang dialami oleh plaintif kerana pencerobohan oleh responden ke-4 (defendan dalam rayuan ini) dari Januari 2010 hingga Disember 2017 atau secara alternatif RM20,000 sebulan untuk tempoh yang sama.

[20] Plaintif juga memfailkan semakan kehakiman melalui WA-25-95-2019 (JR 95) terhadap Kerajaan Malaysia dan Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan untuk perintah *certiorari* dan *mandamus* untuk mahkamah membatalkan keputusan pembatalan pengambilan tanah dan award yang diwartakan pada 14 Januari 2019 di bawah s. 35 APT dan supaya pengambilan tanah tersebut dimuktamadkan dengan Borang K dikeluarkan di bawah s. 22 APT dan award Pentadbir Tanah serta faedah dibayar kepada plaintif. SP 436 kemudiannya ditarik balik dengan kebebasan untuk fail semula dan plaintif meneruskan dengan JR 95.

[21] Mahkamah telah membenarkan permohonan plaintif dalam JR 95 dan mengekalkan pengambilan balik tanah tersebut. Award pampasan kemudiannya telah dibayar kepada plaintif.

[22] Tuntutan plaintif tidak berakhir dengan penarikan balik SP 436 dan kejayaan plaintif dalam JR 95, tetapi plaintif memfailkan pula tindakan yang dirayukan ini terhadap defendan sahaja atas kausa tindakan pencerobohan (yang juga kausa yang sama dalam SP 346 di perenggan 22 tetapi tempoh sedikit berbeza) pada 6 Oktober 2020. Berdasarkan pernyataan tuntutan, plaintif memplidkan bahawa semasa plaintif berkunjung ke tanah tersebut pada 9 Oktober 2017, plaintif mendapati defendan telah membina jalan di atas tanah tersebut yang dikenali sebagai Jalan Desa Pandan dan suatu jalan pejalan kaki tanpa apa-apa persetujuan dari plaintif. Plaintif mendakwa telah berlakunya pencerobohan oleh defendan sejak 2008 sehinggalah terhenti pada 9 Oktober 2017 apabila tanah tersebut diambil milik oleh Pentadbir Tanah dengan pengeluaran Borang H.

[23] Plaintif menuntut deklarasi bahawa defendan telah menceroboh tanah tersebut dan adalah pengguna tanah tersebut yang tidak sah secara berterusan antara tempoh 13 Februari 2008 hingga 8 Oktober 2017 (sehari sebelum penyerahan Borang H) dan untuk siasatan taksiran ganti rugi yang dialami sepanjang pencerobohan. Secara khususnya di perenggan 19.2 pernyataan tuntutan plaintif memplidkan bahawa harta pusaka si mati telah dinafikan daripada pendapatan keuntungan sewa atau bayaran lesen sekurang-kurangnya dari 13 Februari 2008 hingga 8 Oktober 2017.

Keputusan Mahkamah Tinggi

[24] HMT telah membatalkan tuntutan plaintif atas alasan:

(i) perayu tiada *locus standi* kerana perayu tidak lagi menjadi pemilik tanah semasa tindakan pencerobohan ini difailkan kerana tanah tersebut telah kembali terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri apabila pengambilan tanah telah selesai;

(ii) tuntutan dihalang oleh prinsip *res judicata*; dan

(iii) tuntutan telah dihalang oleh had masa di bawah s. 2 PAPA.

Alasan Rayuan

[25] Plaintif telah mengemukakan 15 alasan rayuan yang kami ringkaskan seperti di bawah. Plaintif menyatakan bahawa HMT yang bijaksana terkhilaf dari segi fakta dan undang-undang apabila:

(i) gagal menggunakan ujian yang betul dalam permohonan pembatalan seperti yang dinyatakan dalam keputusan Mahkamah Persekutuan di *Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd lwn. Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor* [2016] 3 CLJ 1; [2016] 3 MLJ 1 dalam membatalkan tuntutan plaintif;

(ii) berpendapat plaintif tidak mempunyai *locus standi* semasa tindakan difailkan kerana tanah tersebut telah terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri, sedangkan tuntutan plaintif adalah mengenai pencerobohan sebelum tanah kembali terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri. Oleh itu gagal menimbangkan isu undang-undang sama ada mesti mempunyai pemilikan fizikal semasa tempoh pencerobohan yang memerlukan perbicaraan untuk hujahan lebih terperinci;

(iii) gagal menimbangkan bahawa ganti rugi pencerobohan tidak boleh dipertimbangkan dalam prosiding pengambilan balik tanah kerana Pentadbir Tanah tidak mempunyai bidang kuasa untuk memberi ganti rugi kepada plaintif atas pencerobohan yang dilakukan oleh defendan yang bukan merupakan pihak dalam proses pengambilan. Oleh itu HMT adalah salah apabila mendapati bahawa pencerobohan defendan telah diambil kira dalam award pampasan yang dibuat dalam proses pengambilan balik tanah untuk pembinaan SPE oleh Duke Fasa 3 dan berpendapat adanya multiplicity prosiding dan dihalang oleh *res judicata*;

(iv) menimbangkan butiran dalam Borang F sebagai bentuk pampasan yang boleh dituntut untuk ganti rugi pencerobohan;

(v) tidak menimbangkan terdapat fakta-fakta dan isu-isu yang berkaitan dengan pencerobohan defendan yang berkonflik dan tidak dapat diselesaikan dengan bukti afidavit dan hanya dapat ditentukan dalam perbicaraan penuh.

Keputusan Kami

[26] Aturan 18 k. 19 memperuntukkan seperti berikut:

> **19. Pembatalan pliding dan pengendorsan (A. 18 k. 19)**
>
> (1) Mahkamah boleh pada mana-mana peringkat prosiding memerintahkan supaya dibatalkan atau dipinda mana-mana pliding atau pengendorsan, apa-apa writ dalam tindakan itu, atau apa-apa jua dalam mana-mana pliding atau dalam pengendorsan, atas alasan bahawa:
>
> **(a) ia mendedahkan kausa tindakan atau pembelaan yang tidak munasabah, mengikut mana-mana yang berkenaan;**
>
> **(b) ia mengaibkan, remeh atau menyusahkan;**
>
> (c) ia boleh menjejaskan, menghalang atau melengahkan perbicaraan tindakan itu dengan adil; atau
>
> **(d) ia selainnya adalah suatu penyalahgunaan proses Mahkamah,** dan boleh memerintahkan tindakan itu digantung atau ditolak atau penghakiman dicatatkan dengan sewajarnya, mengikut mana-mana yang berkenaan.
>
> (2) Tiada keterangan boleh diterima atas suatu permohonan di bawah subperenggan (1)(a). (penekanan ditambah)

[27] Prinsip undang-undang adalah jelas bahawa permohonan pembatalan dibuat di bawah A. 18 k. 19(1)(a) hanya boleh berjaya sekiranya tuntutan adalah jelas dan nyata tidak boleh dipertahankan (obviously unsustainable) (lihat: *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v. United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 4 CLJ 7; [1993] 3 MLJ 36; *Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd lwn. Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor* [2016] 3 CLJ 1; [2016] 3 MLJ 1).

[28] Salah satu alasan plaintif dalam memorandum rayuan ialah HMT gagal menimbangkan prinsip dalam kes *Seruan Gemilang* (*supra*) mengenai prinsip dalam pembatalan kes di bawah A. 18. Namun, kami dapati HMT telah merujuk kepada kes tersebut dalam perenggan ke-13 penghakiman yang kami petik di bawah.

> [13] The Federal Court more relatively recently in *Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd v. Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor* [2016] 4 CLJ 100; [2016] 2 MLRA 263 further reaffirmed the position and held:
>
> > [25] The principles for striking out pleadings pursuant to O. 18 r. 19 of the ROC are well settled. It is only in a plain and obvious case that recourse should be had to the summary process under this rule; and this summary process can only be adopted *when it can clearly be seen that a claim on the face of it is obviously unsustainable* (see: *Bandar Builder* (*supra*), *Hubbuck & Sons Ltd v. Wilkinson, Heywood Lancaster v. London and North Western Railway Company* [1892] 3 Ch 274).

A [26] The tests for striking out application under O. 18 r. 19 of the ROC, as adopted by the Supreme Court in *Bandar Builder* (*supra*) are, *inter alia*, as follows: *(a) it is only in plain and obvious cases that recourse should be had to the summary process under the rule;* (b) this summary procedure can only be adopted when it can be clearly seen *that a claim or answer is on the face of it 'obviously unsustainable'.* (emphasis added); (c) it cannot be exercised by a minute examination of the documents and facts of the case in order to see whether the party has a cause of action or a defence; (d) if there is a point of law which requires serious discussion, an objection should be taken on the pleadings and the point set down for argument under O. 33 r. 3 of the ROC; and (e) *The court must be satisfied that there is no reasonable cause of action or that the claims are frivolous or vexatious or that the defences raised are not arguable.*

...

D [28] The basic test for striking out as laid down by the Supreme Court in *Bandar Builder* (*supra*) is that the claim on the face of it must be 'obviously unsustainable'. The stress is not only on the word 'unsustainable' but also on the word 'obviously', *ie*, the degree of unsustainability must appear on the face of the claim without having to go into lengthy and mature consideration in detail. If one has to go into lengthy and mature consideration in detail of the issues of law and/or fact, then the matter is not appropriate to be struck out summarily. It must be determined at trial.

F *[29] The established rule on this point is that the court should not examine the evidence in this summary proceedings in such a way as to amount to conducting a trial on the conflicting affidavit evidence.* As rightly said by Lord Diplock in the House of Lords in *American Cyanamid Co v. Ethicon Ltd* [1975] AC 396 at p 407:

> ... The Court no doubt must be satisfied that the claim is not frivolous or vexatious; in other words, that there is a serious question to be tried. It is no part of the court's function at this stage of the litigation to try to resolve conflicts of evidence on affidavit as to facts on which the claims of either party may ultimately depend nor to decide difficult questions of law which call for detailed argument and mature considerations. These are matters to be dealt with at the trial ... (penekanan ditambah)

H **[29]** Plaintif menghujahkan bahawa terdapat konflik fakta yang hanya boleh diselesaikan dalam perbicaraan penuh seperti yang ditekankan dalam *Seruan Gemilang* (*supra*). Kami tiada masalah dengan hujahan ini kerana itu adalah undang-undang mantap. Namun, plaintif perlu melepasi isu *locus standi* yang dibangkitkan oleh defendan dalam permohonan yang menjadi perkara rayuan ini. HMT telah berpandukan *Seruan Gemilang* (*supra*) apabila perenggan [29] penghakiman *Seruan Gemilang* (*supra*) dirujuk.

[30] Undang-undang juga mantap bahawa pembatalan di bawah k. 19(1)(a) tidak boleh menimbangkan apa-apa keterangan tetapi hanya berdasarkan pliding semata-mata iaitu pernyataan fakta yang terkandung dalam pliding. Sekiranya terdapat pernyataan-pernyataan menzahirkan kausa tindakan, writ dan pernyataan tuntutan tidak boleh dibatalkan. Oleh itu permohonan di perenggan (a) hanya boleh berjaya jika pliding tidak menimbulkan apa-apa kausa tindakan (*New Straits Times (Malaysia) Bhd v. Kumpulan Kertas Niaga Sdn Bhd & Anor* [1985] 1 LNS 1; [1985] 1 MLJ 226) dan peruntukan perengggan (2) k. 19 juga memperuntukkan bahawa afidavit tidak boleh dipertimbangkan.

[31] Berdasarkan nas-nas yang telah diputuskan juga, bila mana ketiadaan bidang kuasa, bila mana pihak tidak mempunyai *locus standi*, *res judicata* dan dihalang oleh had masa, tuntutan juga boleh dibatalkan di bawah k. 19(1)(a).

Locus Standi

Sama Ada Plaintif Tiada *Locus Standi* Oleh Itu Tuntutan Plaintif Boleh Dibatalkan Di Bawah Perenggan A. 18 k. 19(1)(a)

[32] Prinsip undang-undang mantap seperti yang dinyatakan di atas, pembatalan tindakan di bawah k. 19(1)(a) hanyalah berdasarkan pertimbangan pliding semata-mata tanpa apa-apa keterangan dalam afidavit. Dalam kes ini, perayu membawa tindakan atas kapasiti perayu sebagai pentadbir pusaka si mati yang telah dilantik oleh mahkamah pada 18 Julai 2012 dan menurut perintah mahkamah bertarikh 28 Julai 2017 tanah tersebut didaftar atas nama plaintif sebagai pentadbir pusaka si mati. Berdasarkan pernyataan tuntutan pindaan perenggan-perenggan 2, 4, 8, 11, 12, 14, 16, 18.2, 18.3, 19.1 dan 19.2 diplidkan seperti berikut:

> 2. Plaintif adalah pentadbir harta pusaka Lo Pang@ Fun Lim ("Si Mati") yang telah dilantik melalui Perintah Mahkamah bertarikh 18-7-2017. Si Mati merupakan Pemilik berdaftar kepada suatu tanah pegangan kekal di bawah Geran Mukim 104, Lot 1009, Mukim Ampang, Daerah Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan ("Tanah"). Si Mati pada setiap masa material berada dalam milikan dan/atau mempunyai pemilikan Tanah tersebut.
>
> 4. Menurut Perintah Mahkamah bertarikh 28-7-2017, dokumen hakmilik bagi Tanah tersebut telah terletak hak atas nama Plaintif sebagai pentadbir harta pusaka Si Mati.
>
> 8. Sebelum Tanah tersebut diletakhak dalam Plaintif sebagai pentadbir harta pusaka Si Mati, satu Pong Kam Lin (f) ("Pong") telah dilantik sebagai wakil di sisi undang-undang kepada harta pusaka Si Mati dan memegang jawatan tersebut di antara tempoh 19-4-1960 hingga 17-7-2017. Rujukan kepada Plaintif dan Pong secaraa kolektif adalah "Pentadbir-Pentadbir".

9. Sebagai pemilik berdaftar Tanah tersebut, Si Mati dan seterusnya Pentadbir-Pentadbir pada setiap masa material memiliki penggunaan ekslusif, pemilikan dan penikmatan dan/atau hak segera (immediate right) kepada penggunaan ekslusif pemilikan dan penikmatan Tanah tersebut.

10. Setelah Si Mati meninggal dunia, semua hak-hak atas Tanah secara benefisial terletakhak dalam Plaintif sebagai benefisiari tunggal harta pusaka Si Mati.

11. *Pada 7-8-2017,* Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ("Pentadbir Tanah") telah memulakan proses pengambilan tanah atas Tanah tersebut untuk 'Projek Lebuhraya Setiawangsa - Lebuhraya Pantai (SPE)' ("Lebuhraya SPE").

12. *Selepas itu, pada 9-10-2017, pemilikan Tanah diambil oleh Pentadbir Tanah melalui penyampaian Pemberitahu Pemberian dan Tawaran pampasan (Borang H) dan Plaintif telah menerima award tersebut.*

13. Pada 4-11-2019, perintah *mandamus* telah dibuat oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalarn Pemohonan untuk Semakan Kehakiman No: WA-25-95-02/2019

Pencerobohan Defendan

14. Semasa Plaintif berkunjung ke Tanah tersebut pada atau sekitar 9-10-2017, ia adalah didapati bahawa Defendan telah membina jalan yang dikenali sebagai Jalan Desa Pandan dan suatu jalan pejalan kaki di Tanah tersebut. Pada masa itu, *cantilever* untuk menyokong Lebuhraya SPE yang dimaksudkan sedang didirikan.

15. Kemudiannya, ia didapati bahawa Defendan telah membina Jalan Desa Pandan, jalan pejalan kaki dan kawasan lanskap di atas Tanah itu ~~seawal~~ sebelum 13-2-2008. Oleh itu, Defendan, dengan sendirinya dan/atau ejennya dan/atau swasta telah menduduki dan/atau mengguna secara tidak sah Tanah tersebut ~~seawal~~ sebelum 13-2-2008 dan telah melakukannya tanpa lesen, kebenaran atau kuasa (licence, consent or authority) (expres atau tersirat) ~~oleh~~ dari Pentadbir-Pentadbir ~~pemilik berdaftar atau pentadbir harta pusaka Si Mati.~~

16. Sehingga sampai masa Plaintif menemui tarikh sebenar Jalan Desa Pandan, laluan pejalan kaki atau kawasan lanskap yang tersebut dibina di Tanah tersebut, Plaintif menyatakan bahawa Defendan telah menduduki dan mengambil pemilikan secara tidak sah secara berterusan (continuous unlawful occupation and possession) dari 13-2-2008 sehingga 8-10-2017. Defendan adalah penceroboh dan/atau pengguna yang tidak sah sepanjang tempoh tersebut.

17. Pada setiap masa yang material, ~~bekas pentadbir harta pusaka Si Mati dan Plaintif~~ Pentadbir-Pentadbir tidak memberikan kebenaran kepada Defendan untuk menduduki dan/atau mengguna Tanah tersebut. Tambahan itu, Defendan tidak pernah meminta kebenaran untuk menduduki Tanah tersebut.

18. Sepanjang tempoh pencerobohan Defendan ke atas Tanah tersebut, Pentadbir- Pentadbir telah dikecualikan daripada mengguna, menikmati dan memiliki Tanah tersebut. Maka, harta pusaka Si Mati dan/atau Plaintif sebagai benefisiari tunggal dilucutkan daripada rnanfaat-manfaat dari penggunaan, penikmatan dan pemilikan Tanah tersebut.

Butir-Butir Pencerobohan

18.1 Keseluruhan Tanah tersebut yang berukuran lebih kurang 0.189 hektar telah digunakan tanpa kebenaran dan diceroboh oleh Defendan.

18.2 *Pencerobohan Defendan diatas Tanah tersebut bemula seawal 13-2-2008* dengan kewujudan dan/atau pembinaan Jalan Desa Pandan, jalan pejalan kaki dan kawasan lanskap di atasnya.

18.3 *Pencerobohan* Defendan dan penggunaan tidak sah Tanah tersebut *berhenti terhadap Plaintif pada 9-10-2017 apabila Tanah tersebut diambil secara sah menurut pelaksanaan pengambilan tanah pada 9 10.2017.*

19. Defendan telah secara tidak sah dan tanpa kebenaran atau kuasa dari Bekas pentadbir harta pusaka Si Mati dan/atau Plaintif Pentadbir-Pentadbir telah menduduki dan mengambil milik Tanah tersebut atas kehilangan dan kerugian harta pusaka Si Mati dan/atau Plaintif sebagai benefisiari tunggal. Akibat dari pencerobohan dan penggunaan Tanah yang tidak sah ini, harta pusaka SiMati dan/atau Plaintif sebagai benefisiari tunggal telah rnengalami kerugian dan/atau ganti rugi:

Butir-Butir Kerugian dan Ganti Rugi

19.1 Pentadbir-Pentadbir Plaintif, telah dikecualikan daripada penikmatan dan/atau penggunaan dan/atau pemilikan Tanah tersebut hak-hak yang dipegang untuk menfaat Plaintif sebagai benefisiari tunggal kepada harta pusaka Si Mati.

19.2 Harta pusaka Si Mati dan/ atau Plaintif sebagai benefisiari tunggal telah dilucutkan daripada pendapatan keuntungan sewa atau bayaran lesen dan faedah-faedah pendapatan tersebut untuk tempoh sekurang-kurangnya dari 13-2-2008 sehingga 8-10-2017. (penekanan ditambah)

[33] Plaintif memfailkan tindakan dalam kes yang dirayukan ini pada 6 Oktober 2020. Manakala perenggan 18.3 pernyataan tuntutan diplidkan seperti berikut:

18.3 **Pencerobohan** Defendan dan penggunaan tidak sah Tanah tersebut **berhenti** terhadap Plaintif **pada 9-10-2017 apabila Tanah tersebut diambil secara sah menurut pelaksanaan pengambilan tanah**
(penekanan ditambah)

[34] Plaintif mengakui dalam pliding bahawa pada 9 Oktober 2017, tanah tersebut diambil secara sah menurut pelaksanaan pengambilan tanah. Seksyen 58 Akta Keterangan 1950 memperuntukkan seperti berikut:

A

> (1) No fact need be proved in any proceeding which the parties thereto or their agents agree to admit at the hearing or which before the hearing they agree to admit by any writing under their hands, or which by any rule of pleading in force at the **time they are deemed to have admitted by their pleadings:** (penekanan ditambah)

B **[35]** Oleh itu pada tarikh tuntutan difailkan pada 6 Oktober 2020 (selepas tiga tahun pengambilan tanah selesai), tanah tersebut tidak lagi menjadi pusaka si mati dan plaintif tidak lagi menjadi pentadbir pusaka si mati kerana tanah tersebut dengan pengakuan plaintif sendiri telah diambil dengan sahnya oleh pelaksanaan pengambilan tanah yang diakui oleh plaintif berlaku pada
C 9 Oktober 2017. Oleh itu plaintif tidak lagi mempunyai *locus standi* membawa tindakan kerana bukan lagi pemilik tanah atas kapasiti sebagai pentadbir pusaka si mati. Ini menjadikan tuntutan dibuat termasuk dalam mendedahkan kausa tindakan yang tidak munasabah.

[36] Berdasarkan pertimbangan afidavit di bawah perenggan (b) dan (d),
D terdapat keterangan melalui afidavit defendan bahawa Borang K telah dikeluarkan dan diendorskan di atas hak milik pada 3 September 2020 jam 3.23 petang berdasarkan carian di pejabat tanah bertarikh 2 November 2020 telah terdapat endorsan di atas hak milik seperti berikut:

> No. perserahan PTN609/2020 Pengambilan Kesemua Tanah-Borang K
E telah didaftarkan pada 03 September 2020 jam 03:23:00 petang (No. warta: 8008 tarikh warta: 27/04/2017).

[37] Berkaitan Borang K ini diperuntukkan di bawah s. 22 APT seperti berikut:

F

> 22 (1) The Land Administrator shall **take formal possession** of any scheduled land **by serving upon the occupier** thereof or, if he cannot be found, by posting thereon, a notice in Form K.
>
> (2) A copy of the list of lands gazetted under subsection 8(1), or any relevant part thereof, shall be included as a schedule to the notice in Form K.

G

> (3) **Upon taking possession of land under subsection (1) the Land Administrator shall also serve a copy of the notice in Form K upon:**
>
> (a) the registered proprietor of the land, where he is not the occupier;
>
> H **(b) the proper registering authority, where he is not the Land Administrator himself;** and
>
> (c) the statutory body, person or corporation referred to in paragraph 23(a), and the management corporation in respect of a subdivided building or land. (penekanan ditambah)

I **[38]** Seksyen 23 APT memperuntukkan seperti berikut:

23. The proper registering authority, upon receipt of the notice in Form K, or the Land Administrator of his own motion after completing Form K, shall, upon the register document of title or other appropriate record in his possession as specified in subsection 9(2), make with respect to any scheduled land a memorial:

(a) that the whole of such land has been acquired and has vested in the State Authority or, in the case of a parcel of a subdivided building or land, in the statutory body, person or corporation on whose behalf the parcel has been acquired; or

(b) that so much of the land as is specified in the last column of the schedule to such Form has been acquired.

[39] Ini bermakna endorsan terdahulu bahawa plaintif adalah pentadbir pusaka bagi Lot 1009 atau tanah tersebut telah terbatal. Oleh itu apabila tindakan difailkan pada 6 Oktober 2020 plaintif tidak lagi mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan.

[40] Isu *locus standi* dalam membawa tindakan telah pernah diperbincangkan dalam kes-kes terdahulu. Dalam *Tan Yoke Kwee & Ors v. Sistem Lingkaran Lebuhraya Sdn Bhd & Ors* [2010] 2 CLJ 653, Zaleha Azahari H (beliau pada ketika itu) memutuskan bahawa apabila hak milik tanah telah kembali kepada Pihak Berkuasa Negeri mengikut undang-undang, dalam kes tersebut tempoh pajakan telah tamat, plaintif dalam kes tersebut tidak mempunyai *locus standi* dari segi undang-undang untuk membawa tindakan. Dipetik perenggan 12 penghakiman tersebut:

[12] From these provisions it is abundantly clear that upon the expiration of a lease, the land reverts back to the State Authority. I am in agreement with the counsels for the defendants that the power to extend a lease falls within the jurisdiction of the State Authority, not the court. (See *Koperasi Kasuma (M) v. Pengarah Tanah dan Galian Selangor & Ors* [1991] 2 CLJ 1371; [1991] 3 CLJ (Rep) 44). **The plaintiffs who falls under this category clearly had no *locus standi* to commence these proceedings** and were accordingly not entitled to the orders prayed for in this originating summons. (penekanan ditambah)

[41] Dalam kes *Eco Majestic Sdn Bhd v. Setia Ecohill 2 Sdn Bhd* [2018] 1 LNS 431, Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi memutuskan di perenggan 20 seperti berikut:

[20] On the plaintiff's own admission it is no longer the registered proprietor of the subject area having surrendered the same to the relevant authorities, the plaintiff cannot be considered to have the necessary *locus standi* to bring this action found the tort of trespass.

[42] Begitu juga dengan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam *Orchard Circle Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Ors* [2021] 1 CLJ 1, Mahkamah Persekutuan mengatakan seperti berikut:

A In the present case, **the lands have already been formally taken possession of when Form K was issued on 20 February 2003** in accordance with s. 22 of the LAA. The memorial was endorsed in the register document of title after issuance of Form K as evidenced by the search made on the title dated 7 May 2014. Section 23 of the LAA provides that:

B 23. The proper registering authority, upon receipt of the notice in Form K, or the Land Administrator of his own motion after completing Form K, shall, upon the register document of title or other appropriate record in his possession as specified in subsection 9(2) or (3), make with respect to any scheduled land a memorial:

C (a) That **the whole of such land has been acquired and has vested in the State Authority** or, in the case of a parcel of a subdivided building, in the person or corporation on whose behalf the parcel has been acquired; or

(b) That so much of the land as is specified in the last column of the schedule to such Form has been acquired.

D (penekanan ditambah)

[43] Oleh itu kami bersetuju dengan HMT bahawa plaintif tidak mempunyai *locus standi* semasa tuntutan terhadap defendan difailkan. HMT tidak membuat apa-apa kesilapan apabila telah meneliti pernyataan tuntutan dan membuat dapatan bahawa plaintif tidak mempunyai *locus standi* untuk E membawa tindakan oleh itu tuntutan boleh dibatalkan berdasarkan alasan ini sahaja di bawah perenggan (1)(a) k. 19 A. 18. Ketiadaan *locus standi* juga telah ditunjukkan melalui keterangan dalam afidavit seperti yang dibincangkan di atas. Ini menjadikan tuntutan adalah remeh, mengaibkan, atau menyusahkan dan adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah di bawah perenggan (b) F dan (d) k. 19.

Res Judicata

Sama Ada Tindakan Plaintif Adalah Dihalang Oleh *Res Judicata*

[44] Terdapat keterangan melalui afidavit bahawa semasa prosiding G pengambilan tanah, atas arahan Pentadbir Tanah, plaintif telah mengemukakan laporan penilaian oleh penilai bertauliah Azmi & Co. Di bawah perenggan 14.3 laporan telah mengemukakan penilaian ganti rugi kerana kemasukan dan penghunian awal untuk tempoh dua tahun sebelum tarikh pengambilan balik tanah tersebut iaitu pada 8 Oktober 2017 dinilaikan H sebanyak RM3,865,314. Pentadbir Tanah telah membuat award sebanyak RM10,171,885.50. Berdasarkan afidavit plaintif, dia mengakui bahawa dia menyedari award Pentadbir Tanah dan tiada rayuan terhadap award tersebut. Laporan penilaian yang dikemukakan semasa penyiasatan, di perenggan 14.3 menyatakan seperti berikut:

I

The aquiring authority has been occupying the subject property much earlier than the acquisition date. We are of the opinion that the land owner should be compensated for the occupancy by the acquiring authority. We would recommend a payment rental for the use of the land for a term of 2 years prior to the acquisition date.

Taking the rental at 10% of the capital value (market value) of the subject property we can compute the rental for the occupancy as follows:

Rental value per year say 10% of the capital value

Therefore the rental per annum	=	capital value x 10%
	=	RM19,326,570.00 x 10%
Rental	=	RM1,932,657.00 per annum or
		RM161,054.75 per month

Applying this rental to the subject property for 2 years:

RM161,054.75 per month x 2 years x 12 = RM3,865,314

[45] Berkaitan sub-tajuk laporan di perenggan 14.3 compensation "for injurious affection" hanyalah tajuk semata-mata tetapi bukan injurious affection yang dimaksudkan di bawah jadual. Tuntutan adalah terhadap bayaran sewa untuk tempoh dua tahun sebelum pemilikan oleh Pentadbir Tanah.

[46] Manakala dalam pliding yang difailkan juga meminta ganti rugi untuk tuntutan sewa atau bayaran untuk tempoh yang lebih panjang untuk tiga tahun ke belakang. Kami petik perenggan 19.2 penyata tuntutan seperti berikut:

19.2 Harta pusaka Si Mati dan/atau Plaintif sebagai benefisiari tunggal telah **dilucutkan daripada pendapatan keuntungan sewa** atau bayaran lesen dan faedah-faedah pendapatan tersebut **untuk tempoh sekurang-kurangnya dari 13-2-20 sehingga 8-10-2017.** (penekanan ditambah)

[47] Kami bersetuju dengan HMT bahawa Pentadbir Tanah telah menimbangkan keseluruhan penilaian ini dan telah mengambil kira jumlah ganti rugi termasuk pendudukan awal oleh pihak berkuasa yang mengambil balik (the acquiring authority). Di bawah APT hanya satu pihak yang menjadi acquiring authority iaitu Pihak Berkuasa Negeri melalui Pentadbir Tanah. Keterangan bahawa kerugian lain boleh diambil kira oleh Pentadbir Tanah tertakluk kepada peruntukan APT, dalam kes ini disokong oleh notis di bawah Borang F yang telah dihantar dan telah diterima oleh plaintif pada 14 Ogos 2017. Diperturunkan kandungan Borang F seperti di bawah:

A

(Tanah 259)
PTG/WP9/10/2016 Sj. 30

BORANG F

AKTA PENGAMBILAN TANAH, 1960

B *(Seksyen 11)*

PEMBERITAHU MENGKEHENDAKI KETERANGAN BERTULIS

Kepada: Pong Kam Lin

C

Bahawasanya yang bertandatangan di bawah ini ada sebab untuk mempercayai bahawa tuan/puan tahu akan satu-satu hal bertentu mengenai tanah yang tersebut dalam pemberitahu yang dikemukakan ini *(Seliman Borang E hendaklah dikemukakan)*:

Ambil diberitahu bahawa tuan/puan adalah dengan ini dikehendaki menyempaikan dalam tempoh 21 hari dari tarikh ini, suatu kenyataan dengan bertulis menyatakan seperti berikut:

D

(a) nilaian-nilaian yang berasingan bagi tanah itu dan bagi usaha-usaha yang telah dijalankan atasnya, jika ada, dengan menunjukkan atas asas apa nilaian-nilaian itu dibuat:

(b) nama tiap-tiap orang yang ada memiliki apa-apa kepentingan atas tanah itu atau mana-mana bahagiannya, sama ada sebagai tuanpunya bersama, pemegang gadai, pemajak, pemajak kecil, penyewa atau lain-lain; dan

E

(c) jenis sesuatu kepentingan itu dan jumlah sewa-sewa dan keuntungan-keuntungan jika ada, yang telah diterima atau yang boleh diterima oleh sebab kepentingan itu selama tiga tahun yang akhir sebelum tarikh pemberitahu ini.

Bertarikh pada 07 Ogos 2017

.....

F

Saya ..... FUN FATT ..... , yang bertandatangan di bawah ini, dengan ini mengaku Pemberitahu yang tersebut di atas.

Bertarikh pada ..... hari bulan ..... , ...

.....

G

[48] Kami berpendapat perenggan '(a) nilaian-nilaian berasingan bagi tanah itu …' adalah luas merangkumi tuntutan ganti rugi atas kehilangan sewa kerana pencerobohan atau pendudukan awal oleh pihak berkuasa yang mengambil balik (the acquiring authority). Tujuan maklumat perlu diberikan oleh pemilik tanah atau orang berkepentingan dalam Borang F adalah supaya semua maklumat diperoleh semasa prosiding pengambilan tanah dan boleh dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah semasa penilaian dibuat. Membenarkan pelbagai tuntutan dibuat selepas prosiding pengambilan balik tanah selesai hanya merugikan dana awam kerana tujuan pengambilan balik tanah adalah untuk tujuan awam seperti dalam kes ini pembinaan lebuh raya dan pembesaran jalan untuk kemudahan awam.

H

I

[49] Berdasarkan kedua-dua dokumen di atas iaitu laporan penilaian plaintif dan permintaan maklumat dalam Borang F, isu ganti rugi pencerobohan atau kemasukan awal telah berada di hadapan Pentadbir Tanah dan boleh dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah sekiranya 'nilaian berasingan bagi tanah itu …' diberikan. Dalam kes ini, plaintif tidak memberi apa-apa maklumat walaupun telah menerima Borang F tersebut.

[50] Kami berpendapat tindakan baru dan berasingan untuk ganti rugi pencerobohan tanpa membuat rayuan terhadap award ganti rugi seperti mana remedi yang diperuntukkan di bawah s. 37 dan 38 APT, plaintif adalah terhalang untuk membawa tindakan di luar daripada peruntukan undang-undang tersebut. Keperluan bagi plaintif menggunakan prosedur rujukan tanah (rayuan) telah diperuntukkan di bawah APT. Seksyen 37 APT memperuntukkan seperti berikut:

> 37(1) Any person interested in any scheduled land who, pursuant to any notice under section 10 or 11 or any person interested pursuant to any compensation made under section 35 or Part VII who, has made a claim to the Land Administrator in due time and who has not accepted the Land Administrator's award thereon, or has accepted payment of the amount of such award under protest as to the sufficiency thereof, may, subject to this section, make objection to:
>
> (a) the measurement of the land;
>
> **(b) the amount of the compensation;**
>
> (c) the persons to whom it is payable;
>
> (d) the apportionment of the compensation.
>
> (2) Where the total amount awarded in compensation does not exceed five thousand ringgit, the written award of the Land Administrator shall be final with regard to both the measurement of the land and the amount of compensation awarded, and no objection may be made under subsection (1) in respect thereof.
>
> (3) Where the total amount of any award exceeds thirty thousand ringgit, any Government or any person or corporation on whose behalf such land was acquired or being occupied or used pursuant to Part VII, shall be deemed to be a person interested and may make objections on any of the grounds specified in subsection (1). (penekanan ditambah)

[51] Berdasarkan pliding dan afidavit dalam kes ini, plaintif mengakui telah menerima award dari Pentadbir Tanah tanpa bantahan. Plaintif telah hadir dalam prosiding yang pertama di mana dia telah diminta untuk menyediakan penilaian bagi tanah tersebut. Penilaian oleh jurunilai seperti yang dirujuk di atas kemudiannya telah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah. Walaupun plaintif tidak hadir kerana tidak sihat dalam prosiding selanjutnya tetapi peguam plaintif Cik Umadevi telah hadir bagi pihaknya. Plaintif telah dimaklumkan mengenai award dan tidak membantah seperti mana yang

diperuntukkan di bawah s. 38, di mana Borang N hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh enam minggu dari tarikh award diberi. Seksyen 38 memperuntukkan seperti berikut:

> 38 (1) Any objection made under section 37 shall be made by a written application in Form N to the Land Administrator requiring that he refer the matter to the Court for its determination.
>
> (2) Every application under subsection (1) shall state fully the grounds on which objection to the award is taken, and at any hearing in Court no other grounds shall be given in argument, without leave of the Court.
>
> (3) Every application under subsection (1) shall be made:
>
> (a) if the person making it was present or represented before the Land Administrator at the time when the Land Administrator made his award, within six weeks from the date of the Land Administrator's award under section 14 or compensation made under section 35 or Part VII;
>
> (b) in other cases, within six weeks of the receipt of the notice from the Land Administrator under section 16, paragraph 35(2)(c), subsection 58(1) or section 59 or within six months from the date of the Land Administrator's award under sections 14, 35 or Part VII, whichever period shall first expire.
>
> (4) The period of six weeks prescribed by paragraph (3)(a) and the periods of six weeks and six months prescribed by paragraph (3)(b) shall not be capable of enlargement by any Court, except in such special circumstances as the Court may think fit.

[52] Plaintif telah gagal menggunakan prosedur tersebut. Oleh itu, remedi yang dipohon dalam tindakan ini tidak terbuka kepadanya, jelas salah tanggap dan mahkamah tiada bidang kuasa melayan tindakan ini. Tuntutan responden jelas tidak boleh dikekalkan, remeh dan menyalahgunakan proses mahkamah (*Land Executive Committee of Federal Territory v. Syarikat Harper Gilfillan Bhd* [1980] 1 LNS 150; *Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd v. Liew Choong Kin* [2018] 6 CLJ 217). Bukan sahaja terhalang oleh peruntukan APT, plaintif juga adalah terhalang oleh prinsip *res judicata*. Oleh itu, tindakan plaintif yang membawa tuntutan yang dirayukan ini adalah remeh dan penyalahgunaan proses mahkamah dan wajar dibatalkan.

[53] HMT bersandarkan kepada kes *Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd v. Liew Choong Kin* (*supra*) di mana semasa penyiasatan di hadapan Pentadbir Tanah, tuan tanah telah menuntut ganti rugi bayaran lewat ke belakang dari 2005 hingga 2015. Ganti rugi global telah diberi dan tuan tanah menerima tanpa bantahan. Namun, kemudiannya, tuan tanah membawa tindakan baru terhadap pihak-pihak yang berkaitan termasuk pihak berkuasa lebuh raya atas kausa tindakan pencerobohan untuk tempoh di antara 2005 hingga 2015. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa setelah membuat pilihan untuk menerima ganti rugi dan melepaskan tuntutan ganti

rugi untuk pencerobohan apabila menuntut bayaran lewat semasa prosiding penyiasatan, setelah membuat pilihan (election) tuan tanah tidak boleh membawa tindakan berasingan untuk pencerobohan. HMT juga merujuk kepada kes *Ng Chee Keong & Ors v. Lembaga Letrik Negara & Anor* [1991] 1 CLJ 567; [1991] 3 CLJ (Rep) 323 yang membuat keputusan serupa bahawa tindakan pencerobohan tidak boleh dibawa berasingan kerana boleh dituntut atau dibangkitkan dalam prosiding pengambilan balik tanah. Selanjutnya, kausa tindakan tidak boleh dipertahankan apabila tanah yang telah diambil balik dan telah kembali terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri.

[54] Dalam pemerhatian kami berdasarkan kronologi fakta kes ini, kami berpendapat plaintif berlindung disebalik tindakan baru iaitu kausa tindakan pencerobohan untuk mendapatkan pampasan yang lebih tinggi tanpa melalui prosedur yang ditetapkan di bawah APT.

[55] Terdapat fakta yang diplidkan oleh defendan bahawa berdasarkan laporan penilai oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Dewan Bandaraya Kuala Lumpur bertarikh 17 Oktober 2018 anggaran nilai pasaran Lot 1009 (tanah tersebut) adalah:

(i) nilai pasaran semasa RM10,172,000 bersamaan RM500 sekaki persegi adalah berpatutan dan munasabah pada tahun 2017 untuk PPT 2017;

(ii) sekiranya pengambilan tanah tersebut dibuat pada 2008 sama seperti tanah-tanah di sekitarnya untuk PPT 2008 dengan mengambil kira pada tarikh 15 Mei 2008 (tarikh Warta) sebagai tarikh penilaian, nilai pasaran pada 2008 hanyalah sebanyak RM4,780,000 sahaja seperti berikut:

Luas Tanah (Kaki Persegi)	Kadar Nilaian (sekaki persegi)	Nilai Pasaran
20.344	RM235.00	RM4,780,000.00

[56] Berdasarkan fakta di atas, kami berpendapat berdasarkan nilai pasaran semasa pada tarikh Warta di bawah s. 8 APT (24 April 2017) pembayaran pampasan kepada plaintif sebanyak RM10,171,885 telah mengambil kira semua perkara di hadapan Pentadbir Tanah apabila dibandingkan dengan award yang telah diberi kepada tanah di sekitar yang telah diambil balik terdahulu (PPT 2008).

Had Masa

Sama Ada Tindakan Plaintif Adalah Terhalang Oleh Had Masa

[57] HMT juga memutuskan bahawa tindakan plaintif boleh dibatalkan di bawah A. 18 k. 19(b) dan (d) kerana dihalang oleh had masa tindakan di bawah s. 2 PAPA. Namun, setelah diteliti memorandum rayuan, isu had masa tidak menjadi salah satu alasan rayuan dan bukan satu alasan dalam

permohonan. Namun, isu had masa adalah pembelaan defendan di perenggan 12 dan telah diberi pertimbangan oleh HMT dalam penghakiman. Di hadapan kami juga isu ini telah dihujahkan tanpa apa-apa bantahan.

[58] Peguam plaintif berhujah isu had masa adalah isu fakta, oleh itu plaintif wajar diberi peluang membuktikannya dalam perbicaraan. Kami bersetuju dengan prinsip undang-undang mengenai perkara ini. Namun, jika ada fakta yang dipertikaikan mengenai isu had masa sekalipun, oleh kerana tindakan plaintif telah terhalang oleh ketiadaan *locus standi* dan terhalang oleh *res judicata*, tindakan tetap boleh dibatalkan. Dalam kes ini, kami bersetuju dengan dapatan HMT di perenggan 35 hingga 47 penghakiman mengenai isu had masa. Tuntutan plaintif juga boleh dibatalkan kerana telah dihalang oleh had masa.

Kesimpulan

[59] Kami berpendapat berdasarkan alasan-alasan di atas, rayuan plaintif wajar ditolak kerana HMT tidak melakukan kesalahan yang nyata dalam membenarkan permohonan untuk membatalkan tuntutan plaintif. Kami sebulat suara menolak rayuan ini dengan kos kepada defendan sebanyak RM8,000 dan tertakluk kepada alokatur.